jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2003/9/16 10Ob31/03m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.09.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Dr. Neumayr und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Charlotte R*****, vertreten durch Dr. Christian Perner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Ing. Hans Joachim Q*****, vertreten durch Dr. Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 8. April 2003, GZ 41 R 75/03p-13, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Nach ständiger Rechtsprechung (vgl RIS-JustizRS0070583 ua) gewährt der Vermieter dem Mieter mit der Gestattung der Untervermietung allein noch nicht auch die Befugnis, aus der Weitergabe (Untervermietung) einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen, es sei denn, die Vertragsteile haben weitergehende Abmachungen getroffen, die - wie alle anderen Vereinbarungen - auch schlüssig (§ 863 ABGB) zustandekommen können (MietSlg 42.326, 39.431 ua).Nach ständiger Rechtsprechung vergleiche RIS-JustizRS0070583 ua) gewährt der Vermieter dem Mieter mit der Gestattung der Untervermietung allein noch nicht auch die Befugnis, aus der Weitergabe (Untervermietung) einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen, es sei denn, die Vertragsteile haben weitergehende Abmachungen getroffen, die - wie alle anderen Vereinbarungen - auch schlüssig (Paragraph 863, ABGB) zustandekommen können (MietSlg 42.326, 39.431 ua).

Die Vorinstanzen haben die strittige Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 18. 5. 1978 im Sinne einer schlüssigen Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung des Bestandgegenstandes auch gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistungen ausgelegt. In solchen Fällen kann die Kündigung nicht auf § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG gegründet werden. Die Auslegung einer Urkunde kann wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung vor dem Obersten Gerichtshof nur dann bekämpft werden, wenn sie mit den Sprachregeln, den allgemeinen Erkenntnissätzen oder mit den gesetzlichen Auslegungsregeln (zB der §§ 914, 915 ABGB) im Widerspruch steht (MietSlg 51.728 mwN ua). Fragen der Vertragsauslegung kommt in der Regel keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Ob ein Vertrag im

Einzelfall richtig ausgelegt wird, stellt daher keine erhebliche Rechtsfrage dar, es sei denn, es läge infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis vor (6 Ob 93/93z; 1 Ob 46/02z; 8 Ob 42/00k uva).Die Vorinstanzen haben die strittige Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 18. 5. 1978 im Sinne einer schlüssigen Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung des Bestandgegenstandes auch gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistungen ausgelegt. In solchen Fällen kann die Kündigung nicht auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG gegründet werden. Die Auslegung einer Urkunde kann wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung vor dem Obersten Gerichtshof nur dann bekämpft werden, wenn sie mit den Sprachregeln, den allgemeinen Erkenntnissätzen oder mit den gesetzlichen Auslegungsregeln (zB der Paragraphen 914,, 915 ABGB) im Widerspruch steht (MietSlg 51.728 mwN ua). Fragen der Vertragsauslegung kommt in der Regel keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wird, stellt daher keine erhebliche Rechtsfrage dar, es sei denn, es läge infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis vor (6 Ob 93/93z; 1 Ob 46/02z; 8 Ob 42/00k uva).

Die Auslegungsprobleme der streitgegenständlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag betreffen einen Einzelfall und stellen somit in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO dar, wenn die Auslegung mit den Denkgesetzen und den Auslegungsregeln vereinbar ist. Von einem unvertretbaren Auslegungsergebnis kann hier keine Rede sein, denn es wurde unter Bedachtnahme auf den Wortlaut des Vertrages die Parteienabsicht erforscht und logisch einwandfrei gewürdigt (vgl 1 Ob 28/99w; 3 Ob 84/97t uva). So hat das Berufungsgericht insbesondere unter Bezugnahme auf den Wortlaut der Zusatzvereinbarung darauf hingewiesen, dass die Streitteile übereinstimmend davon ausgegangen seien, dass der Beklagte sowohl aus einer zulässigen künftigen Untervermietung als auch einer ebenfalls zulässigen Weitergabe des Bestandgegenstandes "Erlöse" erhalten werde, wobei aber ausdrücklich festgehalten worden sei, dass die Hauseigentümerin (nur) im Falle der Weitergabe einen angemessenen Teil des Erlöses erhalten soll, während demgegenüber der Erlös aus einer Untervermietung dem Beklagten nach der Absicht der Parteien ungeschmälert zukommen sollte. Es begründet keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO, dass grundsätzlich auch eine Auslegung der Zusatzvereinbarung in dem von der Revisionswerberin gewünschten Sinne denkbar wäre, wonach sie damit nur für jenen Zeitraum, bis zu dem sich die vom Beklagten für die Instandsetzung der Wohnung getätigten hohen Investitionen amortisiert haben, auf ihr Kündigungsrecht wegen überhöhter Untervermietung verzichtet habe. Eine solche Auslegung ist jedoch keinesfalls zwingend, da sich für eine solche zeitliche Beschränkung des Kündigungsverzichtes der Klägerin weder in der Vereinbarung selbst noch in den übrigen Beweisergebnissen irgendwelche konkreten Anhaltspunkte ergeben habe.Die Auslegungsprobleme der streitgegenständlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag betreffen einen Einzelfall und stellen somit in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar, wenn die Auslegung mit den Denkgesetzen und den Auslegungsregeln vereinbar ist. Von einem unvertretbaren Auslegungsergebnis kann hier keine Rede sein, denn es wurde unter Bedachtnahme auf den Wortlaut des Vertrages die Parteienabsicht erforscht und logisch einwandfrei gewürdigt vergleiche 1 Ob 28/99w; 3 Ob 84/97t uva). So hat das Berufungsgericht insbesondere unter Bezugnahme auf den Wortlaut der Zusatzvereinbarung darauf hingewiesen, dass die Streitteile übereinstimmend davon ausgegangen seien, dass der Beklagte sowohl aus einer zulässigen künftigen Untervermietung als auch einer ebenfalls zulässigen Weitergabe des Bestandgegenstandes "Erlöse" erhalten werde, wobei aber ausdrücklich festgehalten worden sei, dass die Hauseigentümerin (nur) im Falle der Weitergabe einen angemessenen Teil des Erlöses erhalten soll, während demgegenüber der Erlös aus einer Untervermietung dem Beklagten nach der Absicht der Parteien ungeschmälert zukommen sollte. Es begründet keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, dass grundsätzlich auch eine Auslegung der Zusatzvereinbarung in dem von der Revisionswerberin gewünschten Sinne denkbar wäre, wonach sie damit nur für jenen Zeitraum, bis zu dem sich die vom Beklagten für die Instandsetzung der Wohnung getätigten hohen Investitionen amortisiert haben, auf ihr Kündigungsrecht wegen überhöhter Untervermietung verzichtet habe. Eine solche Auslegung ist jedoch keinesfalls zwingend, da sich für eine solche zeitliche Beschränkung des Kündigungsverzichtes der Klägerin weder in der Vereinbarung selbst noch in den übrigen Beweisergebnissen irgendwelche konkreten Anhaltspunkte ergeben habe.

Textnummer

E70787

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0100OB00031.03M.0916.000

Im RIS seit

16.10.2003

Zuletzt aktualisiert am

07.01.2013

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at